Bebauungs- und Grünordnungsplan Energie und Landwirtschaft Atzmannsricht Süd

Präambel

Die Gemeinde Gebenbach erlässt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie des Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung:

(Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung)

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
   - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `regenerative Energie`
   - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Landwirtschaft`
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §16 BauNVO / §18 BauNVO)
   - GRZ Grundflächenzahl
   - GFZ Geschossflächenzahl
   - GR Grundfläche des Nutzungsbereichs
3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Ein- und Ausfahrt
5. Sonstige Planzeichen
   - Grenzen des räumlichen Gestaltungsbereich des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)
   - Bestand baulicher Anlagen
6. Planzeichen als Hinweise
   - 3279 vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "regenerative Energie".
Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet „regnenerative Energie". Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind bauliche Anlagen zur Erzeugung, Lagerung, Verteilung, Nutzung und Verwertung erneuerbarer Energien aus Biomasse (Biogasanlage) zulässig. Des Weiteren sind Nebenanlagen zulässig, die der Biogasanlage funktionell dienlich sind.

zulässig sind u. A. :
- Anlagen zur Gewinnung, Aufbereitung, Weiterverarbeitung sowie Speicherung von Gas / Wasserstoff
- Anlagen zur Gewinnung von Elektrizität / Wärme aus der Verbrennung von Gas / Wasserstoff
- Batteriespeicher
- Anlagen zur Gärresteaufbereitung
- Lager- und Siloflächen
- Betriebs- und Lagergebäude
- Anlagen zur Trocknung und Aufbereitung von land- und forstwirtschaftlichen Gütern

1.2 sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft".
Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet „Landwirtschaft". Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind bauliche Anlagen zur landwirtschaftlichen Nutzung sowie zur gewerblichen Landwirtschaft zulässig.

zulässig sind u. A. :
- Anlagen zur landwirtschaftlichen und gewerblichen Tierhaltung sowie zur Produktion tierischer Erzeugnisse, einschließlich notwendiger technischer Anlagen zur Gewährleistung der Nutzung
- Flächen zur Lagerung von Grobfutter, Getreide, Einstreu und Mist
- Lagergebäude
- Betriebsgebäude, u. A. einschl. Büro-, Sozial- und Sanitärräume
- Werkstätten
- Maschinenhallen
- Lagerplätze

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:

Sondergebiete (SO)
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt,
sowie die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Lagerplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mit einzurechnen.

2.2 Höhenfestsetzung (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH max.) über Geländeoberkante (GOK) beträgt 16 m, ausgenommen hiervon sind Abgaskamine, die eine Höhe von 20 m nicht überschreiten dürfen.
Die maximale Traufhöhe für Betriebsgebäude über GOK beträgt 13,0m, wobei die max. Firsthöhe ab Traufe 3,0m nicht überschreiten darf.

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, etc. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
Bauweise: nicht festgesetzt
Dachform: SD, PD, FD mit Neigungen von DN 0° bis 50°
Dacheindeckung:
Metalldächer sind zugelassen wenn sie blendfrei und dauerhaft beschichtet sind (Lack,Kunststoff).
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:
Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, verkehrsgefährdende Blendung zu vermeiden. Eine Anbringung an Wand- und/oder Dachflächen ist zulässig.

3.2 Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verringerte Abstandsflächen zwischen baulichen Anlagen im Sondergebiet
(gem. Art. 6 BayBo)
Abweichend von § 6 der BayBo dürfen im Sondergebiet die Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen unterschritten werden, soweit diese nicht aus konkreten Schutzgründen (Verkehrssicherheit, Brandschutz, Immissionsschutz, Störfallschutz etc.) benötigt werden.

5. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind bis zum Boden zu führen und so anzulegen, dass die Maschenweite im Bodenbereich bis 0,2m Höhe eine Maschenweite von mind. 15x15cm aufweisst. Die Ausführung eines Untergrabschutzes ist zulässig. Durchlaufende Sockel sind unzulässig.

6. Außenbeleuchtung, Werbe- und Informationstafeln
Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist.
Werbe- und Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtfläche von 3,0 m² zulässig.

7. Geländeoberflächen, Umgang mit Niederschlagswasser

7.1 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.
Stützmauern im Grundstück sind, mit Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 2,00 m, zulässig. Die max. Ansichtshöhe von Stützmauern beträgt 2,00 m. Ausgenommen sind Stützwände für Lager- und Siloflächen. Hier sind Höhen bis 5,00 m über Geländeoberkante zulässig.
Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Ausbaumaterial des Planungsbereichs erfolgen.
Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

7.2 Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Gestaltungsbereichs flächenhaft in den Untergrund zu versickern.
Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Prozesswasser zu nutzen oder dem Gärrestspeicher zuzuführen.

8. Landschaftspflege / Grünordnung
Festlegungen hierzu werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Hinweise

Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten. Gehölze über 2,0 m Höhe mindestens 2,0m, bei starker Verschattung durch Bäume mind. 4,0m Abstand von der Grenze.

Immissionen / Emmissionen
Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung notwendig, um die Immissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes begrenzen zu können.

Denkmalpflege (gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG)
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 (vlg. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen. Meldungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Gebenbach hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung des Bebauungsplans** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gegeben.

2. **Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ....., hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. **Die frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. **Zu dem Entwurf** des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. **Der Entwurf** des Bebauungsplans in der vom Gemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Gebenbach hat mit **Beschluss des Gemeinderates** vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gebenbach, den .....
Gemeinde Gebenbach
.....
Erster Bürgermeister Peter Dotzler

7. **Ausgefertigt**

Gebenbach, den .....
Gemeinde Gebenbach
.....
Erster Bürgermeister Peter Dotzler

8. **Der Satzungsbeschluss** zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Gebenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gebenbach, den .....
Gemeinde Gebenbach
.....
Erster Bürgermeister Peter Dotzler

D. Begründung
siehe Textteil

E. Umweltbericht
siehe Textteil

VORPLANUNG

Bebauungs- und Grünordnungsplan Energie und Landwirtschaft Atzmannsricht Süd

Plan-Nr.
2001

Index

Projekt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Projektbeschreibung
vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Sondergebiete für regenerative Energie und für Landwirtschaft im OT Atzmannsricht, Flur-Nr. 3270, Gemarkung Gebenbach, Gemeinde Gebenbach

Projekt-Nr.
25-323

Bauort
Atzmannsricht 150
92274 Gebenbach

Flurnummer
3270

Gemarkung
Gebenbach

Vorhabenträger
Kraus Sebastian
Atzmannsricht 14
92274 Gebenbach

Gemeinde
Gemeinde Gebenbach
Hauptstraße 6
92274 Gebenbach

Planer
RÖSCH ARCHITEKTUR STÄDTEBAU PROJEKTE
Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH
Dorfstraße 9 · 92274 Gebenbach
T. 09622.703518 · T. 09622.703519
mail@roesch-asp.de · www.roesch-asp.de

Gebenbach,

Maßstab	Planinhalt		
1:1000	Bebauungs- und Grünordnungsplan Energie und Landwirtschaft Atzmannsricht Süd		
ERSTELLT	DATUM	DRUCKDATUM	DATEI
SCL	11.06.2025	11.06.2025	250603-VP-B-Plan-Kraus-Atzmannsricht.pln